



**BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND – FII  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ n.º 45.188.176/0001-57

**ATO DA ADMINISTRADORA**

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administradora**”), resolve, nos termos do artigo 12 do regulamento do **BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o n.º 45.188.176/0001-57 (“**Fundo**”), aprovado por meio do *Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do BTG Pactual Real Estate Hedge Fund – FII Fundo de Investimento Imobiliário*, firmado em 13 de dezembro de 2022 (“**Regulamento**”):

- 1** Aprovar a realização da 2ª (segunda) emissão de novas cotas do Fundo (“**Emissão**”), no montante de, inicialmente, R\$581.455.639,08 (quinhentos e oitenta e um milhões quatrocentos e cinquenta e cinco mil seiscentos e trinta e nove reais e oito centavos), correspondentes a 59.820.539 (cinquenta e nove milhões oitocentas e vinte mil e quinhentas e trinta e nove) novas cotas (“**Novas Cotas**”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Anexo I ao presente instrumento), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme definido no Anexo I ao presente instrumento) ou aumentado em razão da distribuição de Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Anexo I ao presente instrumento), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo valor de R\$9,72 (nove reais e setenta e dois centavos ) por cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será objeto de oferta pública destinada ao público em geral, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”). As demais características da Oferta e da Emissão ora aprovadas estão indicadas no Suplemento constante do **Anexo I** ao presente instrumento, o qual está sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

- 2 Aprovar a contratação do **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.482.072/0001-13 ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM n.º 161, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 161**"), da Instrução CVM 472 e demais disposições legais, regulamentações e autorregulatórias aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta. Tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder (que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico da Administradora), serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas, a Administradora esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

São Paulo, 03 de outubro de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

## ANEXO I

### AO ATO DA ADMINISTRADORA DO BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

#### SUPLEMENTO DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este "Suplemento das Cotas da Segunda Emissão" ("**Suplemento**") os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Segunda Emissão do Fundo.

- (i) **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de novas cotas do Fundo;
  
- (ii) **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, desde que isentos de imposto de renda para os rendimentos distribuídos nos termos do artigo 3º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("**Lei n.º 11.033**" e "**Investidores**", respectivamente). É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM n.º 11, de 18 de novembro de 2020 ("**Resolução CVM 11**"). Será permitida a participação de investidores que sejam considerados pessoas vinculadas, os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do inciso XII do artigo 2º da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, da Administradora, da **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.631.542/0001-37 ("**Gestora**") bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição; (ii) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das instituições participantes da Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das instituições participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às instituições participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as instituições participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das

instituições participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas instituições participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (iii) a (vi) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (“**Pessoas Vinculadas**”). No entanto, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

- (iii) **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente, R\$581.455.639,08 (quinhentos e oitenta e um milhões quatrocentos e cinquenta e cinco mil seiscentos e trinta e nove reais e oito centavos) (“**Montante Inicial da Oferta**”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo);
- (iv) **Quantidade de Novas Cotas:** inicialmente, 59.820.539 (cinquenta e nove milhões oitocentas e vinte mil e quinhentas e trinta e nove) Novas Cotas, sem considerar o Lote Adicional, podendo referido montante ser (a) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (v) **Preço de Emissão:** R\$9,72 (nove reais e setenta e dois centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do Artigo 13, parágrafo único, alínea “a”, item “(ii)” do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta (“**Preço de Emissão**”), que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”);
- (vi) **Taxa de Distribuição Primária:** Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa em montante equivalente a 3,19% (três inteiros e dezenove centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$0,31 (trinta e um centavos) por Nova Cota (“**Taxa de Distribuição Primária**”). Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$10,03 (dez reais e três centavos) aos respectivos subscritores. Os recursos oriundos da Taxa de

Distribuição Primária serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, sendo certo que (a) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (b) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelas comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das cotas integralizadas, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária;

- (vii) **Preço de Subscrição:** R\$10,03 (dez reais e três centavos) por cada Nova Cota, correspondente à soma do Preço de Emissão com a Taxa de Distribuição Primária ("**Preço de Subscrição**");
- (viii) **Cotas do Lote Adicional:** O Fundo poderá, por meio da Gestora e da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160 ("**Lote Adicional**"), ou seja, em até R\$145.363.902,48 (cento e quarenta e cinco milhões trezentos e sessenta e três mil novecentos e dois reais e quarenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 14.955.134 (quatorze milhões novecentas e cinquenta e cinco mil e cento e trinta e quatro) Novas Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do procedimento de alocação, sem a necessidade de modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("**Cotas do Lote Adicional**"). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- (ix) **Lote Suplementar:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.
- (x) **Investimento Mínimo:** O investimento mínimo por Investidor é de 5 (cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$48,60 (quarenta e oito reais e sessenta centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Investimento Mínimo por Investidor**"), salvo se (a) ao final do período de subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, (b) caso, no âmbito da Oferta, o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição

apresentados pelos Investidores seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta serão rateadas entre os investidores, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (c) ocorrendo a distribuição parcial das Novas Cotas, o Investidor tiver condicionado sua participação à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

- (xi) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**”), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 2.991.027 (duas milhões novecentas e noventa e uma mil e vinte e sete) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$29.072.782,44 (vinte e nove milhões setenta e dois mil setecentos e oitenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, necessário para a manutenção da Oferta (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será facultado aos Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência), no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua subscrição das Novas Cotas a que haja distribuição da totalidade do Montante Inicial da Oferta ou de uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, que deverá necessariamente ser superior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização de Novas Cotas e **(a)** não seja verificada a condição de aceitação da Oferta de determinado Investidor, nos termos acima dispostos, ou **(b)** a Oferta seja cancelada (inclusive no caso do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores e Cotistas, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;

- (xii) **Taxa de ingresso e saída:** Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.
- (xiii) **Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 161, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (xiv) **Destinação dos Recursos:** observada a política de investimentos do Fundo descrita no Regulamento, os recursos líquidos a serem captados na Oferta, seja em razão da captação do Montante Inicial da Oferta, do Montante Mínimo da Oferta ou do Montante Inicial da Oferta acrescido das Cotas do Lote Adicional serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, conforme definidos no Regulamento;
- (xv) **Número de Séries:** série única;
- (xvi) **Forma de Distribuição:** pública, em rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sendo que a Oferta será automaticamente registrada na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII da Resolução CVM 160;
- (xvii) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão **(i)** distribuídas no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão – Balcão B3 (“**B3**” e “**Balcão B3**”, respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociadas no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3;
- (xviii) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;



- (xix) **Tipo de Distribuição:** primária;
- (xx) **Direito de Preferência:** será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta ("**Direito de Preferência**"). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos cotistas que exerceram o Direito de Preferência;
- (xxi) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, exceto no que se refere aos pagamentos de rendimentos. O detentor das Novas Cotas fará jus aos rendimentos provenientes do Fundo iguais aos demais Cotistas, sendo que, no mês de integralização, os rendimentos serão devidos proporcionalmente à quantidade de dias úteis transcorridos entre a data da integralização e o último dia útil do mês em que ocorreu a integralização, nos termos da política de distribuição de resultados do Fundo, detalhada no Capítulo "Da Política de Distribuição de Resultados" do Regulamento. As Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas no ambiente de balcão da B3 depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e ser obtida autorização da B3;
- (xxii) **Prazo de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no artigo no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("**Prazo de Colocação**");
- (xxiii) **Coordenador Líder:** o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.482.072/0001-13 ("**Coordenador Líder**"); e
- (xxiv) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

\* \* \*